

bordeaux
EURATLANTIQUE
Un autre patrimoine commun



ZAC BEGLES GARONNE

Compte rendu de la balade urbaine
du 15 mars 2025

(A la découverte des Sécheries et Prés Lacoste)

140, rue des Terres de Borde — CS 41717 — 33081 Bordeaux Cedex

tél. 05 57 14 44 82 / fax. 05 81 09 63 60 / epa@bordeaux-euratlantique.fr

Siret : 52174744400029 / APE : 4299Z / www.bordeaux-euratlantique.fr

SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
SYNTHESE DES ECHANGES	5
ANNEXE : CARNET DE BALADE	11

INTRODUCTION

• Contexte et objectifs de la rencontre

Une balade urbaine a été organisée par l'EPA Bordeaux Euratlantique en partenariat avec la Ville de Bègles le 15 mars 2025 au matin.

Ouverte à tous les citoyens de Bègles, elle s'inscrivait dans la concertation continue sur le projet de ZAC Bègles Garonne. Elle avait pour objectif d'échanger et de débattre avec les participants sur les formes urbaines et la proposition du Plan guide esquissé et présenté en réunion publique en septembre 2024. En effet, l'urbaniste s'est inspiré de **formes urbaines existantes** pour penser son plan en prolongement assurant un respect du voisinage et de ne monter en étage que vers des paysages majeurs : le grand parc, le boulevard Jean-Jacques BOSCH et la Garonne.

La balade du 15 mars 2025 a permis aux participants de découvrir (ou de redécouvrir) les quartiers existants que l'urbaniste a pris comme référence pour la ZAC Bègles Garonne :

- Le parc habité des Sécheries, exemple du concept de « résidence *jardin* »,
- Les Prés Lacoste, en tant que modèle « *d'immeubles à cour boisée* ».

• Déroulement de la rencontre

Rendez-vous était donné aux 28 personnes inscrites en mairie de Bègles à 9h15 pour un café d'accueil.

Des « *carnets de balade* » (voir annexe) ont été remis à tous les participants présents (une vingtaine de personnes hors équipe d'animation et intervenants) pour leur permettre de noter leurs impressions, points positifs, points négatifs, conseils, alertes... au fil de la balade.

Xavier-Marie FEDOU, 11^e adjoint au Maire Délégué aux Finances, au Patrimoine et à l'Urbanisme de proximité et adjoint des quartiers du Nord-Est, a prononcé un mot de bienvenue.

Puis, l'animatrice a présenté les différents intervenants :

- Franck FAUCHEUX, directeur de projet de l'EPA Bordeaux Euratlantique,
- Jean-Marc BICHAT, architecte (germe&JAM) et Christophe DELMAR, de l'Atelier de paysage Bruel et Delmar, mandataire et cotraitant de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine en charge du projet de ZAC.
- Georgette PEJOUX, garante de la concertation continue (désignée par la Commission nationale du débat public pour suivre le projet),
- Romain PORCHERON, responsable de la vie associative au sein de la mairie de Bègles,

La présence du président de l'association de quartier des Sécheries, Mathieu FARGES, a également été annoncée aux participants.

La balade s'est ensuite déroulée à pied, entre 9h40 et 12h selon l'itinéraire représenté dans le plan ci-dessous : départ mairie de Bègles, arrêt aux Sécheries, passage (et arrêt plus bref) allée Boyer puis rue Jacqueline Auriol, arrivée aux Prés Lacoste.



Itinéraire de balade réalisé

Les « carnets » de contribution remplis par les participants ont été recueillis en fin de parcours et la possibilité a été laissée à ceux qui le souhaitaient de transmettre leurs contributions de façon différée (par mail ou en déposant leur carnet à la maison du projet).

Les échanges ont également fait l'objet d'une captation audio dans la perspective d'une réutilisation lors de prochains évènements de concertation (possiblement sous la forme d'un podcast ou d'un parcours sonore de la conception du projet).



Les participants de la balade aux Sécheries (photo de gauche) et le long de l'avenue M. Leclerc (à droite)

SYNTHÈSE DES ÉCHANGES

I- Les Sécheries

La visite des Sécheries a été effectuée en suivant les indications de Mathieu FARGES, président de l'association de quartier et habitant du programme Green Park. Les différents sujets abordés sont regroupés par thème (sans notion d'ordre chronologique).

- **La végétation et les aménagements paysagers**

Plusieurs participants expriment leur satisfaction de voir une importante végétation. Certains font remarquer que certains arbres et arbustes ont été plantés avant le démarrage de l'opération en 2016 et étaient déjà grands à la livraison

Les visiteurs supposent que la végétation doit offrir de la fraîcheur en été en plus de l'agrément visuel qu'elle représente et de l'intérêt pour limiter les vis-à-vis.

- **Qui entretient les espaces verts ?**

Réponse de Mathieu FARGES : C'est la copropriété qui investit environ 10 000 euros par an pour leur entretien. Cela profite à tous les visiteurs du quartier, mais la copropriété pourrait aussi décider de fermer les accès compte tenu du coût d'entretien et de certaines incivilités (ramassage des déchets, etc.).

- **Les circulations à l'intérieur du quartier**

- **Quelles sont les voies publiques et les voies privées ?**

Réponse de Mathieu FARGES : Les cheminements piétons intérieurs et certaines voies plus larges appartiennent à la copropriété, mais elle a fait le choix de ne pas les clôturer, ce qui permet à tout le monde de passer dans le quartier.

- **Où peuvent passer les voitures ?**

- **Les voies piétonnes sont-elles également faites pour les vélos ?**

Mathieu FARGES indique que les voies les plus larges permettent le passage des voitures et que des barrières en bois ont été installées pour empêcher les stationnements sauvages et l'empiétement sur les accotements enherbés.

Les participants s'étonnent de l'absence de plan de circulation clair et du fait que vélos et piétons doivent se partager le même espace :

- **Il serait préférable d'avoir des pistes cyclables réservées.**

- **La question du parking**

M. Farges évoque le parking public des Sécheries dont la gestion a été confiée à METPARK. Il note plusieurs choses :

1) la toiture devait être végétalisée, mais cela ne prend pas et l'architecte s'oppose à ce que l'on « dénature son œuvre ».

2) le parking n'est selon lui pas bien géré par METPARK : les barrières sont régulièrement cassées, tout le monde peut entrer et les gens craignent d'y laisser leur voiture, car on y trouverait des « love cars ». Les gens extérieurs au quartier ne s'en servent pas. Il faudrait un gardien. M. FARGES plaide pour une gestion collective, par les habitants du quartier, plus transparente / démocratique et moins orientée vers la rentabilité.

• Hauteurs et forme des bâtiments

Jean-Marc BICHAT fait remarquer que la hauteur (Rez-de-chaussée +4 étages) est moins prégnante du fait de la présence d'une importante végétation. « *Certains habitent le sol, d'autres le ciel* », note-t-il. Il attire l'attention sur les grandes fenêtres et des bâtiments en R+2 « *de l'ordre de la maison* » qui cohabitent harmonieusement avec la hauteur de certains bâtiments voisins.

Les participants livrent leur ressenti :

- ***Les larges allées risquent de créer des courants d'air, il est préférable de se contenter de petites venelles***
- ***Je suis d'accord pour la diversité des bâtiments, mais celui tout au fond est réellement « affreux »***
- ***Le contraste des bâtiments, « c'est bien », mais il faut aussi de grandes avenues « homogènes »***
- ***La diversité de l'architecture est adaptée aux endroits « fermés », mais il faut aussi une homogénéité des façades qui donnent sur les avenues***

• Les espaces collectifs

M. FARGES attire l'attention des participants sur la salle commune de Green Park qui est, dit-il, très appréciée et souvent utilisée. C'est un « *plus* » de ce programme par rapport à d'autres au sein des Sécheries.

• Qualité et confort d'habitat

Concernant les bâtiments, M. FARGES évoque un problème d'étanchéité au niveau des balcons.

Les logements étaient supposés être modulables (ajout ou pas d'un WC dans la salle de bain, etc.). Mais il ne note pas d'autre spécificité particulière. Les roofs-top sont très appréciés par leurs occupants, dit-il.

- ***Envisagez-vous le recours à la géothermie ?***
- ***Réponse de Franck FAUCHEUX*** : le projet est en lien avec le déploiement par Bordeaux métropole du réseau de Chaleur urbain sur la ZAC. Ce n'est pas de la Géothermie mais de la récupération de chaleur sur l'incinération des déchets. **Artisanat et activité économique**

Jean-Marc BICHAT fait remarquer la présence d'artisans aux Sécheries Sauveroches (bâtiment d'Aquitanis, dont la rénovation est en cours). Ces artisans sont très contents d'être aussi proches de la Métropole. L'idée dans le projet de ZAC est de maintenir de l'activité économique et notamment de l'artisanat avec des bâtiments mixtes : activité en rez-de-chaussée, parking et logement dans les étages par exemple.

• Autres remarques sur le fonctionnement du quartier

M. Farges révèle qu'il est difficile de se repérer dans le quartier pour les livreurs, SOS médecins, etc. La copropriété a fait installer des panneaux pour tenter de remédier à ce problème.

Par ailleurs, les boîtes aux lettres réunies au même endroit et s'ouvrant d'un seul bloc posent des problèmes de vols de colis. Il recommande d'éviter ce mécanisme.

Un participant fait observer :

- **Il me semble que ce quartier est isolé sur lui-même. On n’y vient pas. Il y a un problème de couture urbaine avec le reste du quartier.**

Synthèse du ressenti des participants sur les Sécheries

Cette synthèse a été établie à partir de la prise de notes des participants sur leur carnet de balade.

Positif (à garder)	Négatif (ou à améliorer)
<p><i>SUR LES ESPACES EXTERIEURS</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le concept de cités jardins ouvertes - La verdure / les espaces verts / la végétalisation dense et luxuriante / la variété des espèces plantées / l’omniprésence des végétaux / les aménagements paysagers fournis - Les petits espaces de partage - Un quartier apaisé, sans voiture, sécurisé pour les enfants - Le caractère « ouvert » - La promenade piétonne - Le parc à boules - Les jardins partagés - Les espaces de vie collectifs (pétanque, bancs...) - Les espaces verts qui assurent l’intimité des rez-de-jardin et R+1/+2) - Un espace privé, mais ouvert au public <p><i>SUR LES CONSTRUCTION</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les grandes fenêtres - La diversité du bâti - Des immeubles à taille humaine (R+2 max) - La distance entre les bâtiments - Les balcons généreux - Les toitures-terrasses - La diversité des types de logements (logement social, résidences privées...) - Les locaux collectifs à disposition des copropriétés (salles associatives, salle commune...) - Les aménagements horizontaux (éviter les constructions verticales, même avec des jardins/parcs) - Les brise-soleil orientables, essentiels pour éviter les bouilloires thermiques 	<p><i>SUR LES ESPACES EXTERIEURS</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le conflit autour de la gestion des espaces privés d’usage public (qui doit payer ?) - Les rues très passantes (donnant accès à la rocade) avec à la clé des excès de vitesse (« espace traversé plutôt qu’à vivre ») - Les aménagements bois qui commencent déjà à s’abîmer (bancs, brise-soleil...) - La couverture végétale du parking qui ne prend pas - Il ne faut pas « balkaniser » le quartier avec des morceaux de ville refermés sur eux-mêmes <p><i>SUR LES DECHETS</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - La gestion des déchets (à revoir) : bornes adaptées qui ne s’obstruent pas, ... <p><i>SUR LES CONSTRUCTION</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les parallélépipèdes (pas jolis) - Les façades uniformes (plates) trop géométriques - Des enduits béton brut et très lisses - Des couleurs tristes - Trop de fer - Des fenêtres avec simplement des volets roulants (insuffisant en été) - Le programme Origami est moins esthétique que Green Park - Les murs qui vieillissent mal - Les corridors qui créent des courants d’air - Les balcons non étanches avec infiltrations d’eau <p><i>SUR LES PARKINGS :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Des parkings privés / privatifs présentés comme des parkings publics - Parking silo mi-privé, mi-public, mieux vaut une gestion copropriété

	<ul style="list-style-type: none">- Absence de débord des façades <p>SUR LA PROGRAMMATION DU QUARTIER</p> <ul style="list-style-type: none">- Quartier 100% résidentiel, sans commerces / Manquent de la vie économique et du service- Pas assez d'espace parking / vélo- La signalétique du quartier pour les services de secours / Difficulté à se repérer-
--	---

Autres modèles d'inspiration mentionnés par les participants :

- Résidences du passage Lucie et Raymond Aubrac

II- En chemin

- **En cheminant et lors d'arrêts ponctuels (rue Jacqueline AURIOL...)**
- ***Il y a un vrai sujet autour de la gestion des déchets : on voit que les conteneurs enterrés ne fonctionnent pas (les déchets s'amoncellent autour) et que les bacs qui restent dans la rue en permanence ne sont pas mieux.***
- **Autres sujets relatifs à la concertation et au projet de ZAC**
- ***Est-ce que tout est décidé ou non ?***

Réponse de Franck FAUCHEUX : Les grandes orientations (accueillir du logement et de l'activité productive, améliorer les dessertes logistiques, vélo et piétonne, transformer l'Estacade, développer des espaces verts dans le quartier...) ont été actées par le Conseil d'administration de l'EPA, ainsi que par la Ville de Bègles et Bordeaux Métropole en début d'année 2025 dans le dossier de création de la ZAC. Cette première étape permet maintenant d'affiner le projet : stabiliser le nombre de mètres carrés à construire, préciser la programmation (logements, commerces, services, pôle ESS et artisanat..., où ?) définir les équipements publics nécessaires (quels espaces verts, etc. ?). L'EPA pilote donc le renouvellement des études d'impact (mobilité, eau, inondation, biodiversité, pollution, ...). Ce travail va prendre toute l'année 2025 et une partie de 2026 et il aboutira au dossier de réalisation de ZAC. Ces travaux vont permettre de définir les prescriptions qui s'imposeront aux développeurs de projets publics et privés qui devront répondre au cahier des charges de l'EPA. Cela garantira la cohérence d'ensemble du projet.

- **Y aura-t-il des services publics ?**
- **Voulez-vous conserver de l'activité économique ?**
- **Y aura-t-il une maison de retraite ?**

Réponse de Franck FAUCHEUX : La particularité du projet de ZAC est de penser le(s) nouveau(x) quartier(s) dans leur ensemble. La volonté de l'EPA Bordeaux Euratlantique est de créer une ville adaptée aux enjeux du réchauffement climatique, répondant aux besoins des habitants pour les décennies à venir, vivante, dynamique et productive. Il n'est pas question d'une ville « dortoir », ainsi il y aura dans le projet des entreprises, de l'artisanat... en plus de logements adaptés à tous les âges et tous les revenus. À ce titre, l'EPA et la Ville de Bègles ainsi que Bordeaux Métropole travaillent sur les besoins de services publics (crèches, écoles, collège...) et aux équipements (grand parc, quai donnant sur la Garonne...).

Les premiers travaux pourraient débuter avant 2030. La mutation sera progressive et s'étalera sur plusieurs années : l'horizon du contrat signé par l'Etat et les collectivités avec l'EPA est 2040.

III- Les Prés Lacoste

La visite des Prés Lacoste s'est déroulée en suivant les indications de Jean-Marc BICHAT, architecte et représentant du groupement de maîtrise d'œuvre urbaine mandaté par l'EPA Bordeaux Euratlantique.

M. BICHAT fait découvrir aux participants 2 espaces :

- les espaces publics (esplanade enherbée)
- les cours privatives boisées.

Il fait remarquer l'intérêt de la cour boisée, mais note que la vocation de celle des Prés Lacoste a été « dévoyée » du fait de la présence de places de stationnements. Les cheminements prévus pour les piétons et les vélos ne sont pas assez larges pour permettre de se croiser.

Concernant la forme des bâtiments, Jean-Marc BICHAT fait observer qu'ils reposent sur un socle uniformément bâti (sans percée, ou ouverture) constitué de parkings souterrains. Cela accentue le sentiment de barrière et de hauteur.

- **Confort climatique**

- ***Nous recevons du vent du Nord et de l'Ouest qui apporte de la fraîcheur en été. La hauteur des bâtiments ne risque-t-elle pas d'y faire obstacle ?***

Réponse de Jean-Marc BICHAT et Christophe DELMAR : la question qui se pose et souvent à l'inverse : éviter de créer des espaces trop venteux (effet venturi) et donc inhospitaliers. La problématique du rafraîchissement et de la gestion du vent est traitée notamment avec la réintroduction de haies qui rafraîchissent, mais coupent aussi les vents trop forts. Le souhait est de créer des oasis de fraîcheur en été, comme l'exemple fourni dans le carnet de balade (rue de Meaux par Renzo Piano). La présence de végétation peut abaisser de plusieurs degrés la température ressentie.

Sur la taille des cours boisées, Jean-Marc BICHAT explique également qu'il existe des normes strictes de sécurité pour éviter les feux de façade à façade. Des discussions sont en cours à ce sujet avec le SDIS (pompiers).

- ***Vous parlez d'installer des commerces en rez-de-chaussée, donc dans des secteurs inondables, quid des assurances : vont-elles accepter de prendre en charge ce type de risques ?***

Réponse de Jean-Marc BICHAT et Christophe DELMAR : le secteur considéré n'est pas concerné par le risque d'inondation. Par ailleurs, le groupement de maîtrise d'œuvre a déjà expérimenté ce type d'organisation, à Toulouse par exemple, et cela fonctionne très bien.

Concernant l'hydraulique et le risque d'inondation, le travail des architectes et paysagistes est alimenté et challengé par les données fournies par le bureau d'études Alto Step (membre du groupement de maîtrise d'œuvre urbaine).

- ***Y aura-t-il des avant-toits sur les terrasses ?***

Réponse de Jean-Marc BICHAT : Oui, il y aura de grandes terrasses protégées. C'est l'un des enseignements de projets passés et une nécessité considérant la problématique du réchauffement climatique.

Concernant plus globalement les formes architecturales, Jean-Marc BICHAT note que le cahier des charges de l'EPA (neutralité carbone, structure bois...) fera naître des architectures différentes de celles des Sécheries et des Prés Lacoste. La contrepartie est que le mètre carré sera plus cher...

- **Quel sera le prix de sortie du mètre carré ?**

Réponse de Jean-Marc BICHAT : impossible de le dire à l'heure actuelle, mais ce sera forcément plus qu'aux Sécheries.

- **Il vaut mieux investir plus au départ pour avoir des bâtiments plus durables sur le long terme...**

M. BICHAT acquiesce à cette remarque.

Synthèse du ressenti des participants sur les Prés Lacoste

Cette synthèse a été établie à partir de la prise de notes des participants sur leur carnet de balade.

Positif (à garder)	Négatif (ou à améliorer)
<p><i>ESPACES EXTERIEURS</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Grands espaces boisés / Place des espaces verts - Grandes cours - L'idée de cour boisée est à retenir (confort visuel, îlot de fraîcheur) - Calme, vaste - Square central rue René Dumont (théâtre de verdure : qui y organise des choses ?) - Petits sentiers piétonniers - Répartition des rues et des stationnements - Aire de jeu et square ouvert <p><i>BÂTIMENT</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Panneaux solaires thermiques sur les toits - Stores verticaux au droit des balcons (confort thermique en été) - Bâtiments pas trop hauts / hauteur maximale (R+4) - Présence de balcons - 	<p><i>ESPACES EXTERIEURS</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Végétalisation de la cour insuffisante vu l'espace - Cour à parking à éviter - Stationnement anarchique / Voitures stationnées sur les trottoirs et les pistes cyclables - Ajouter des aménagements au théâtre de verdure (tables de pique-nique, jeux pour enfants...) / Ajouter du mobilier urbain, des jeux ou jardins partagés / Les espaces sans aménagements ludiques deviennent des espaces pour les chiens - Prévoir des locaux pour les vélos - Ne pas créer d'aménagements privatifs, inaccessibles - Améliorer l'habitabilité du quartier en boisant davantage et en plantant des arbres déjà bien formés <p><i>Revoir la question des containers à ordures</i></p> <p><i>BÂTIMENT :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les couleurs fades côté rue - Les formes de parallélépipèdes - La façade côté rue - Architecture impersonnelle, fade, sans identité - Continuité linéaire des bâtiments (à ne pas reproduire, même cour Maréchal Leclerc) - Trop de béton et pas assez de végétation (grandes barres d'immeubles) - Façade très longue et imperméable qui n'invite pas à traverser - Impression de hauteur des bâtiments - La cour autour de laquelle sont implantés les bâtiments qui crée des vis-à-vis - Trop cloisonné - Trop brut et linéaire - Pas d'ouverture sur le square

ZAC Bègles-Garonne : concertation continue

CARNET DE BALADE

Prolonger les formes urbaines existantes ?

A la découverte des Sécheries et des Près-Lacoste

Samedi 15 mars 2025



Nom :

Prénom :

E-mail :

Habitant de Bègles : oui / non

Association (le cas échéant) :

Les informations recueillies sont à l'usage exclusif de l'EPA Bordeaux Euratlantique et à des fins de traitement uniquement. Elles seront conservées dans nos fichiers, vous pouvez demander leur modification ou leur suppression par mail à l'adresse : informations@bordeaux-auratlantique.fr. Conformément à la loi n°78-17 «Informatique et libertés » du 6 janvier 1978, vous bénéficiez à tout moment pour les données à caractère personnel vous concernant et dans les conditions prévues par la loi, du droit d'accès, de rectification, à l'effacement, d'opposition, à la limitation, d'introduire une réclamation auprès de la CNIL ainsi que du droit à communiquer des instructions sur leur sort en cas de décès. Pour en savoir plus, consultez vos droits sur le site de la CNIL : www.cnil.fr/fr/les-droits-pour-maitriser-vos-donnees-personnelles.

bordeaux
euratlantique
Un nouveau patrimoine commun

Orientations du plan guide d'aménagement



Périmètre de la ZAC



NOTRE PARCOURS



9h35 : Départ de la mairie de Bègles [0]



marche env. 300 – 400 m (5 min.)

9h45 – 10h15 : Arrêt N°1 [1]

« *Les Sécheries* » / la ville jardin



marche env. 900 m (10-12 min.)

10h30 – 11h : Arrêt n°2 [2]

« *Les Près Lacoste* » / les immeubles à cour boisée



marche env. 900 m (10-12 min.)

11h15 : Conclusion en salle

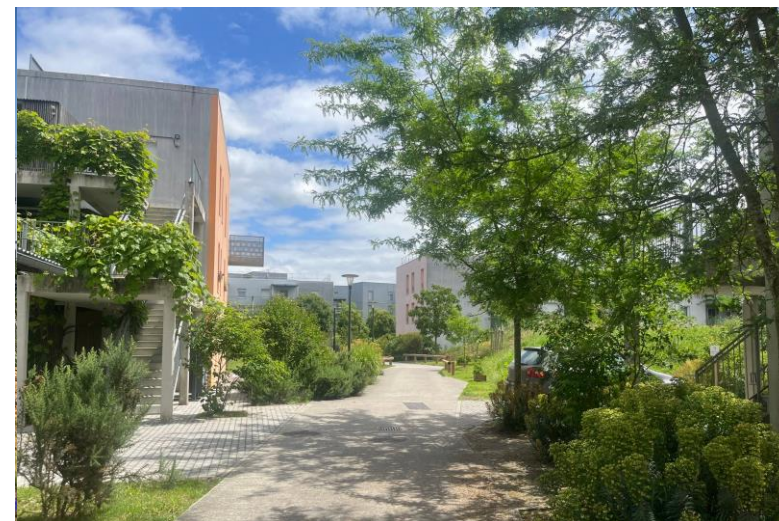
LES SÉCHERIES / LA VILLE JARDIN

Mes premières impressions



On pourrait s'inspirer de ...

Il vaudrait mieux éviter de ...

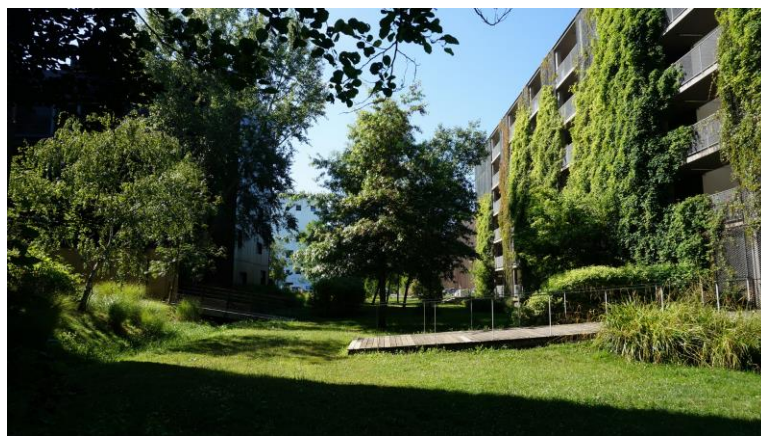


Crédits photo : François Blazquez

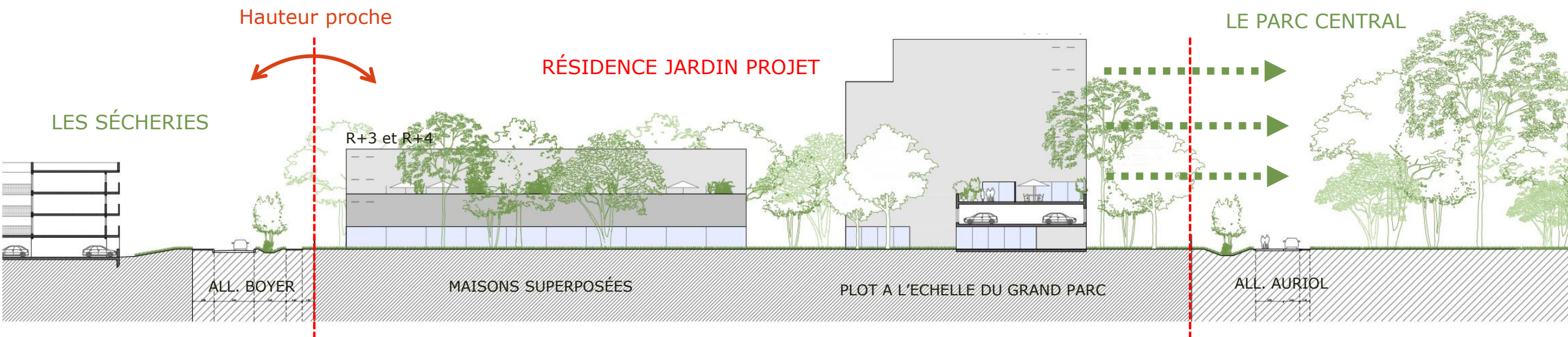
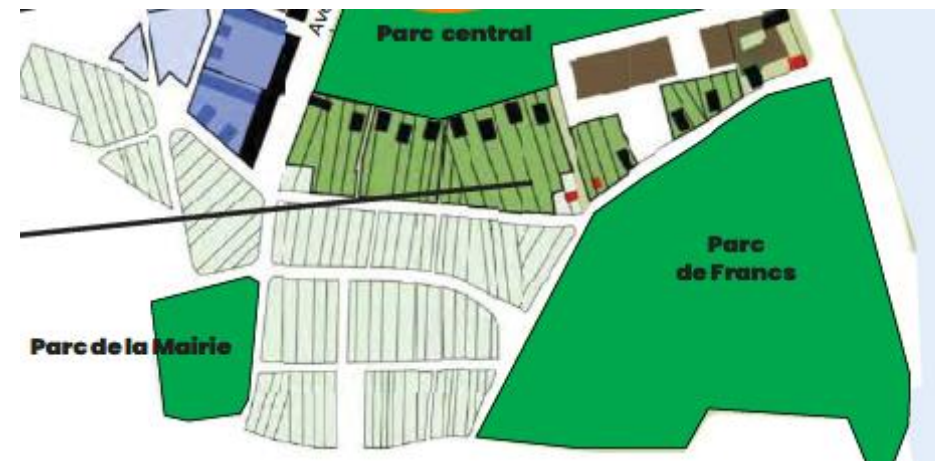
LA « VILLE JARDIN » DANS LE PROJET DE ZAC



Hambourg – Schumacher arch.



Terre Sud – Berthelier et LLTR arch.



LA « VILLE JARDIN » DANS LE PROJET DE ZAC

Mes remarques sur la forme urbaine proposée

LES PRÈS LACOSTE / IMMEUBLES À COUR BOISÉE

Mes premières impressions

On pourrait s'inspirer de ...

Il vaudrait mieux éviter de ...



Rue des Prés Lacoste



Rue Guillaume Desbief



Logements collectifs Leibar Seigneurin Architectes



Cour d'immeuble

LES « IMMEUBLES À COUR BOISÉE » DANS LE PROJET DE ZAC

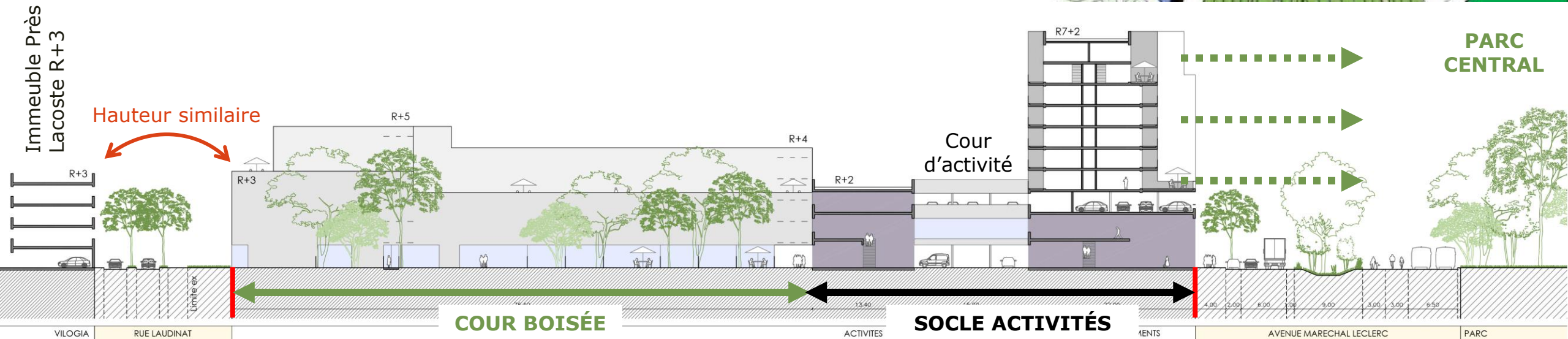
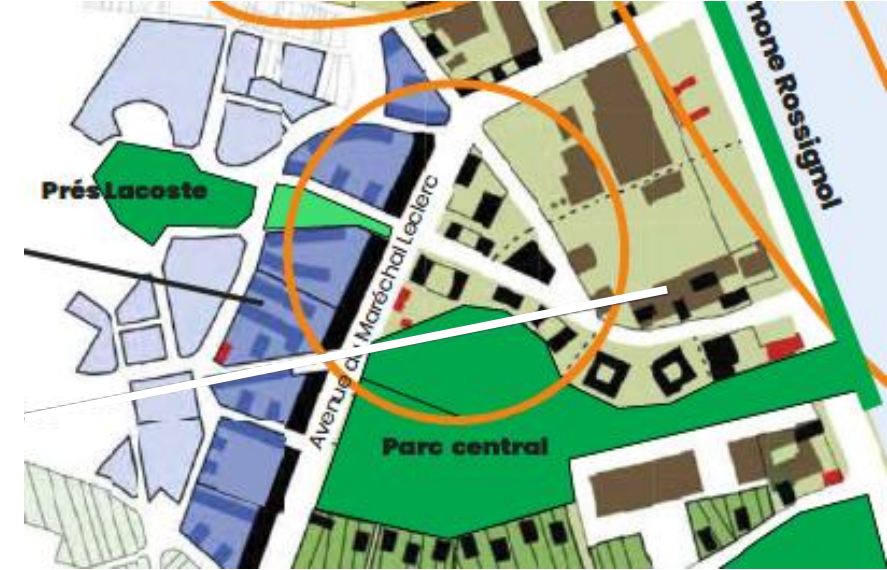


Cour boisée

Rue de Meaux, Renzo Piano



Immeuble et socle d'activité
Boulogne Billancourt, Ibos & Vitart



LES « IMMEUBLES À COUR BOISÉE » DANS LE PROJET DE ZAC

Mes remarques sur la forme urbaine proposée

PARTICIPER

Par mail : concertation@bordeaux-auratlantique.fr

S'INFORMER

05 47 500 999

informations@bordeaux-auratlantique.fr

www.bordeaux-auratlantique.fr

